Dirga Niaga (Selangor) Sdn Bhd lwn Chong Weng Hong dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO R1–12–459 TAHUN 2002
RAUS H
28 OGOS 2003

Undang-Undang Tanah — Pemaju perumahan — Serahan milikan kosong — Sama ada termasuk bekalan air dan elektrik — Kaedah-Kaedah Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989

Ini merupakan rayuan oleh defendan terhadap keputusan hakim mahkamah sesyen yang membenarkan permohonan plaintif untuk mencatat penghakiman terus di dalam jumlah RM50,793.29 berserta faedah dan kos. Permohonan berkenaan dibuat di bawah A 26A Kaedah-Kaedah Mahkamah Rendah 1980. Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah untuk mendapatkan gantirugi tertentu yang disebabkan kelewatan menyerahkan milikan kosong harta di bawah perjanjian jualbeli antara plaintif dan defendan. Di bawah perjanjian jualbeli itu, defendan dikehendaki menyerahkan milikan kosong beserta sambungan bekalan air dan bekalan elektrik tidak lewat daripada 24 bulan kalendar dari tarikh perjanjian berkenaan. Defendan telah memungkiri perjanjian tersebut apabila gagal menyerahkan milikan kosong dalam tempoh yang telah dipersetujui.

Diputuskan, menolak rayuan dengan kos:

(1) Klausa 20 perjanjian antara plaintif dan defendan jelas memperuntukkan bahawa penyerahan milikan kosong hendaklah berserta dengan penyambungan bekalan air dan elektrik. Milikan kosong tidak akan menjadi sempurna tanpa penyambungan bekalan air dan elektrik (lihat perenggan 8).

[**English summary**

This is an appeal by the defendant against the decision of the learned sessions court judge allowing the plaintiff's application for summary judgment in the sum of RM50,793.29 together with costs and interests. The application was made under O 26A of the Subordinate Courts Rules 1980. The plaintiff's claim against the defendant is for liquidated damages as a result of the delay in delivering vacant possession of a property under a Sale and Purchase Agreement between the plaintiff and the defendant. Under the Sale and Purchase Agreement, the defendant is required to deliver vacant possession together with the connection of water and electricity not later than 24 calendar months from the date of the agreement. The defendant breached the said agreement by failing to deliver vacant possession within the agreed period.

Held, dismissing the appeal with costs:

(1) Clause 20 of the agreement between the plaintiff and the defendant clearly provides that vacant possession was to include the connection of water and electricity. Vacant possession would be incomplete without the connection of water and electricity (see para 8).

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai serahan milikan kosong, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2001 Reissue) perenggan-perenggan 2451–2455.
Untuk jual beli tanah, lihat 8 *Halsbury's Laws of Malaysia* (2003 Reissue) perenggan–perenggan [150.509] – [150.510]

Kes-kes yang dirujuk

Hoya Holdings Sdn Bhd v Chia Thin Hing @ Cheah Thin Heng & Anor [1994] 4 CLJ; [1994] MLJ 55 (dirujuk)
Salmah bte Sulaiman & Anor (Administratrix of the Estate of Ahmad bin Ibrahim, deceased) v Metroplex Development Sdn Bhd [1977] 1 MLJ 369 (tidak diikut)
Syarikat Lean Hup (Liew Brothers) Sdn Bhd v Cheow Chong Thai [1988] 3 MLJ 221 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah (Mengawal dan Melesen) Pemaju Perumahan 1970
Kaedah-Kaedah Mahkamah Rendah 1980 A 26A
Kaedah-Kaedah Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989

Rayuan daripada: Saman No 5–52–5515 tahun 2000 (Mahkamah Sesyen, Kuala Lumpur)

TS Law (Yeap & Yong) bagi pihak perayu.
Roszimah (Chan Roszimah & Co) bagi pihak responden.

RAUS H:

[1] Rayuan defendan adalah terhadap keputusan hakim mahkamah sesyen bertarikh 14 Jun 2002 yang membenarkan permohonan plaintif untuk mencatat penghakiman terus terhadap defendan di dalam jumlah RM50,793.29 beserta faedah dan kos di bawah A 26A Kaedah-Kaedah Mahkamah Rendah 1980.

[2] Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah atas gantirugi tertentu disebabkan kelewatan penyerahan milikan kosong sebuah rumah di bawah satu perjanjian jual beli bertarikh 22 Mac 1993 yang ditandatangani oleh plaintif dengan defendan ('perjanjian teresebut'). Di bawah perjanjian tersebut defendan telah bersetuju dengan plaintif antara lain seperti berikut:

(a) Defendan dikehendaki menyerahkan milikan kosong beserta dengan penyambungan bekalan air dan elektrik ke atas rumah tersebut kepada plaintif tidak lewat dari 24 bulan kalendar dari tarikh perjanjian tersebut (kl 20(1) perjanjian tersebut);

(b) Sekiranya rumah tersebut tidak dapat disediakan untuk diserahkan milikan kosong dalam tempoh tersebut, defendan dikehendaki membayar plaintif gantirugi jumlah tertentu yang dipersetujui dikira dari sehari ke sehari pada kadar 10% setahun ke atas harga belian dikira dari tarikh sepatutnya penyerahan milikan kosong diberikan kepada plaintif hingga ke tarikh sebenar penyerahan milikan kosong diberikan bersama-sama dengan penyambungan bekalan air dan elektrik (kl 20(2) perjanjian tersebut).

[3] Defendan telah memungkir perjanjian tersebut apabila gagal menyerahkan milikan kosong rumah tersebut berserta penyambungan bekalan air dan elektrik dalam tempoh yang dipersetujui. Milikan kosong hanya diserahkan dengan sempurnanya berserta penyambungan bekalan air dan elektrik pada 9 November 1998. Maka terdapat kelewatan selama 1,329 hari. Ini menjadikan jumlah gantirugi seperti yang diperuntukkan di bawah klausa 20(1) perjanjian tersebut sebanyak RM50,793.29.

[4] Di dalam kes ini defendan hanya membangkitkan satu isu sahaja iaitu tarikh penyerahan milikan kosong rumah tersebut kepada defendan tidak mengambil kira pembekalan elektrik dan air. Menurut defendan tanggungjawab defendan sebagai pemaju hanyalah untuk menyambung salur utama air dan elektrik kepada sesebuah rumah dan bukannya untuk pembekalan air dan elektrik. Tugas dan tanggungjawab pembekalan atau penyaluran air dan elektrik adalah tanggungjawab pihak berkuasa berkenaan. Defendan persandarkan hujahan kepada kes *Salmah bte Sulaiman & Anor (Administratrices of the Estate of Ahmad bin Ibrahim deceased) v Metroplex Development Sdn Bhd* [1977] 1 MLJ 369, iaitu suatu keputusan Mahkamah Rayuan.

[5] Walau bagaimanapun, seperti yang dihujah oleh plaintif bahawa keputusan *Salmah bte Sulaiman*, tidak mengikat mahkamah ini kerana kes tersebut diputuskan berpandukan Kaedah-Kaedah (Mengawal dan Melesen) Pemaju Perumahan 1970. Kaedah-Kaedah 1970 telahpun dipinda dan diganti dengan Kaedah-Kaedah Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989. Kes-kes selepas pindaan yang dibuat kepada Kaedah-Kaedah tersebut membuat pendekatan yang berlainan.

[6] Di dalam kes *Syarikat Lean Hup (Liew Brothers) Sdn Bhd v Cheow Chong Thai* [1988] 3 MLJ 221, Mustapha Hussain H telah meyatakan seperti berikut:

> It is therefore, clear that vacant possession has to include the connection of water and electricity, otherwise this item of connection of water and electricity would have been separated and shown as another item under clause 14(1) of Schedule E. The sale and purchase agreement entered between the appellants and respondent will have to be rectified and read to conform with the terms of the Third Schedule.

[7] Di dalam kes *Hoya Holdings Sdn Bhd v Chia Thin Hing @ Cheah Thin Heng & Anor* [1994] 4 CLJ; [1994] MLJU 55, Abdul Malik Ishak H telah memutuskan seperti berikut:

The words in the phrase 'with the connection of water and electricity supply to the said building' in their plain and ordinary meaning must mean only one thing and it is this, there must be water and electricity supplies actually running through the internal water pipes, electric lines and power lines in the dwelling house before the question of whether or not vacant possession has been declined could be considered.

[8] Persoalan yang sama timbul dalam kes ini di mana kl 20 perjanjian antara plaintif dan defendan jelas memperuntukkan bahawa penyerahan pemilikan kosong hendaklah berserta dengan penyambungan bekalan air dan elektrik ke atas rumah tersebut. Tanpa bekalan air dan elektrik, sudah tentu penyerahan milikan kosong tidak akan menjadi sempurna. Jadi adalah menjadi tanggungjawab perayu sebagai pemaju perumahan untuk penyambungan menyalurkan bekalan air dan elektrik ke rumah plaintif bagi menentukan tarikh milikan kosong diserahkan sebagaimana yang diperuntukkan dalam perjanjian.

[9] Kesimpulannya, saya berpendapat bahawa tidak terdapat apa-apa isu yang hendak dibicarakan di dalam kes ini. Oleh itu, rayuan defendan ke atas penghakiman terus yang dimasukkan oleh hakim mahkamah sesyen pada 14 Jun 2002 terhadap defendan dengan itu adalah ditolak dengan kos.

Rayuan ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Eugene Jayaraj